

# Regierungsratsbeschluss

vom 19. Mai 2026

Nr. 2026/953

## **Projekt «Kilometer 0», Olten; Zustimmung zur Gesamtvereinbarung inklusive Verpflichtung zum Abschluss eines Baurechtsvertrags und zur finanziellen Beteiligung an planerischen Vorleistungen**

---

### **1. Ausgangslage**

Der Kanton Solothurn ist Eigentümer des Grundstücks GB Olten Nr. 5051 mit einer Fläche von 7'398 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich im Finanzvermögen, ist weitgehend unbebaut, grenzt direkt an die bestehende Etappe I der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) und liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Olten, einer der wichtigsten ÖV-Knotenpunkte der Schweiz.

Die FHNW am Campus Olten weist einen zusätzlichen Raumbedarf aus. Für die langfristige Sicherung des Hochschulstandorts und die strategische Weiterentwicklung der FHNW werden zusätzliche Flächen benötigt, insbesondere für die Pädagogische Hochschule, die im Sommer 2026 als Übergangslösung von Solothurn nach Olten verlegt wird. Aufgrund der Lage, Erschliessung und Nähe zum bestehenden Campus ist das Grundstück GB Olten Nr. 5051 für die Realisierung der Erweiterung (Etappe II) besonders geeignet.

Gemäss Legislaturplan 2025-2029 und Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2024/2070 vom 17. Dezember 2024 befürwortet der Regierungsrat die Weiterentwicklung des FHNW-Standorts Olten und spricht sich für eine Investorenlösung aus. Das Grundstück verbleibt dabei im Eigentum des Kantons und wird dem privaten Investor (HRS Real Estate AG) im selbständigen und dauernden Baurecht überlassen. Die Planung, Finanzierung und Realisierung des Bauvorhabens erfolgen durch den Investor und die FHNW tritt als langfristige Mieterin auf. Da es sich um Finanzvermögen handelt, liegt die Zuständigkeit für die Abgabe im Baurecht abschliessend beim Regierungsrat.

Zur rechtlichen und organisatorischen Absicherung des Projekts wurde eine Gesamtvereinbarung Projekt «Kilometer 0» ausgearbeitet, welche drei aufeinander abgestimmte Vereinbarungen beinhaltet: Vereinbarung 1 über das Immobiliengeschäft (Immobiliengeschäft/Baurecht) zwischen Kanton Solothurn und Investor, Vereinbarung 2 über die planerischen Aspekte (Planungsvereinbarung) zwischen Kanton Solothurn, Stadt Olten und Investor sowie Vereinbarung 3 über das Mietverhältnis (Mietvertrag) zwischen Investor und FHNW.

Für das Inkrafttreten der Gesamtvereinbarung sind die Unterzeichnungen aller Parteien sowie die formellen Zustimmungen der zuständigen Entscheidungstragenden erforderlich. Die Unterzeichnungen der Parteien liegen per 28. Januar 2026 vor. Die Genehmigungen des Stadtrats Olten (23. Februar 2026), des Verwaltungsrats des Investors (19. Februar 2026) und des Regierungsausschusses der vier Trägerkantone der FHNW (27. April 2026) liegen ebenfalls vor. Ausstehend ist die Zustimmung des Regierungsrats.

## **2. Erwägungen**

### **2.1 Projektbeschreibung**

Auf dem Grundstück GB Olten Nr. 5051 soll mit dem Projekt «Kilometer 0» ein städtebaulich und architektonisch hochwertiger Neubau mit Mischnutzung realisiert werden. Vorgesehen sind Bildungsflächen für die FHNW (rund 7'200 m<sup>2</sup> Nutzfläche), Sportinfrastruktur, rund 250 Wohneinheiten sowie ergänzende publikumsorientierte Nutzungen wie Gastronomie, Detailhandel und Konferenzräume. Die gesamte Nutzfläche beträgt rund 39'000 m<sup>2</sup>. Das Gebäude umfasst zwei Untergeschosse und acht bis zehn Obergeschosse bei einer Gesamthöhe von rund 30 m. Es soll als städtebauliches Eingangstor zur Stadt Olten wahrgenommen werden.

Das Investitionsvolumen für das Gesamtprojekt wird auf rund 220-240 Mio. Franken geschätzt. Die Realisierung bedingt eine Anpassung der Nutzungsplanung, da der heutige Gestaltungsplan lediglich eine Gebäudehöhe von 8 m zulässt.

### **2.2 Mehrwert Projekt «Kilometer 0»**

Mit dem Projekt «Kilometer 0» können die Raumbedürfnisse der FHNW ohne Investitionen und Subventionen durch die öffentliche Hand gedeckt werden. Die Lösung ermöglicht eine zeitnahe Realisierung, sichert der FHNW langfristig geeignete Flächen gemäss den Konditionen der Vermietungsrichtlinien der Trägerkantone der FHNW und stärkt den Bildungsstandort Olten nachhaltig.

Der Kanton bleibt Eigentümer des Grundstücks und wahrt damit seine strategische Steuerungs- und Einflussmöglichkeit an dem zentralen Bildungsstandort. Gleichzeitig entfallen für den Kanton Investitionen in der Grössenordnung von rund 60-70 Mio. Franken für den FHNW-Erweiterungsbau sowie jährliche Betriebs- und Instandhaltungskosten von rund 1 Mio. Franken. Demgegenüber stehen wiederkehrende Baurechtszinserträge von rund 380'000 Franken pro Jahr über eine Laufzeit von 100 Jahren, welche einem Gesamtertrag von 38 Mio. Franken entsprechen.

Für die Stadt Olten ergibt sich eine städtebauliche Aufwertung des zentralen Areals am Bahnhof, die Entwicklung eines urbanen, durchmischten Quartiers sowie eine Stärkung des Bildungs- und Wissensstandorts. Quantitativ sind zusätzliche Wohn- und Arbeitsplätze sowie mittel- und langfristig erhöhte Steuereinnahmen zu erwarten.

Der Investor erhält mit der FHNW eine langfristige Mieterin und kann das Projekt auf einer wirtschaftlich tragfähigen Basis realisieren. Die Kombination aus stabilen Mieterträgen der FHNW und Erträgen aus Wohn- und Dienstleistungsnutzungen gewährleistet die Refinanzierung der Gesamtinvestition.

Insgesamt resultiert ein hoher volkswirtschaftlicher Nutzen für Kanton, Stadt und Region sowie eine nachhaltige Stärkung der Standortattraktivität an einem der wichtigsten ÖV-Knotenpunkte der Schweiz.

### **2.3 Rollen und Zuständigkeiten**

Die Rollen und Zuständigkeiten des Projekts «Kilometer 0» sind in der Gesamtvereinbarung, welche am 28. Januar 2026 von allen Parteien unterzeichnet wurde, wie folgt geregelt:

Der Kanton Solothurn tritt als Grundeigentümer und Baurechtsgeber, vertreten durch das Hochbauamt und das Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen, auf. Der Kanton ist verantwortlich für die übergeordnete Infrastrukturentwicklung am Bildungsstandort Olten, beteiligt sich mit 50 % (voraussichtlich rund 0,5 Mio. Franken) an den planerischen Vorleistungen (Grundlagen, Qualitätsverfahren, Nutzungsplanung), nimmt Einsitz in qualitätssichernde Gremien und

stellt die politische sowie rechtliche Legitimation sicher. Die entsprechenden Kosten werden als wertvermehrende Aufwendungen dem Grundstück GB Olten Nr. 5051 belastet (BKR 1084000 / 005).

Die Stadt Olten ist als Planungsträgerin für das Qualitätsverfahren sowie für die Erarbeitung des Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplans mit Sonderbauvorschriften zuständig und führt das Nutzungsplanverfahren mit öffentlicher Mitwirkung sowie politischer Beschlussfassung durch.

Der Investor übernimmt als Baurechtsnehmer, Projektentwickler, Bauherr und künftiger Vermieter die Gesamtverantwortung für Planung, Finanzierung, Entwicklung und Umsetzung des Bauvorhabens. Er trägt die Investitions- und Verfahrenskosten und gewährleistet die Qualität, Termine sowie Wirtschaftlichkeit.

Die FHNW ist Bestellerin, Nutzerin und langfristige Mieterin. Sie definiert die qualitativen und quantitativen Anforderungen an Flächen und Betrieb und sichert somit nachhaltig sowie langfristig die erforderliche Infrastruktur.

Die Gesamtvereinbarung regelt Eigentum, Planung, Finanzierung, Realisierung und Betrieb, weist eindeutige Verantwortlichkeiten aus und minimiert die finanziellen sowie projektspezifischen Risiken für den Kanton. Sie schafft damit die Voraussetzungen für eine koordinierte, transparente und rechtssichere Umsetzung des Projekts. In der Gesamtbetrachtung stellt die Investorenlösung mit Abgabe des Grundstücks im Baurecht eine sachlich begründete Ausnahme vom Grundsatz «Eigentum vor Miete» dar und ermöglicht eine zeitgerechte, nachhaltige sowie finanzpolitisch verantwortbare Realisierung des FHNW-Erweiterungsbaus (Etappe II).

#### 2.4 Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Regierungsrats tritt die Gesamtvereinbarung «Kilometer 0» in Kraft (voraussichtlich 2. Quartal 2026). Anschliessend werden in den Jahren 2026-2027 die Grundlagen erarbeitet und ein qualitätsgesichertes Architektur- und Städtebauverfahren durchgeführt (Wettbewerb mit Siegerprojekt). Gestützt darauf erfolgt 2027-2028 die Ausarbeitung und die politische Behandlung des neuen Nutzungsplans (Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften) durch die Stadt Olten, mit dessen Rechtskraft (voraussichtlich 2028) liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung vor.

Mit Inkraftsetzung der Nutzungsplanung wird der Baurechtsvertrag zwischen Kanton und Investor öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen sowie der Mietvertrag zwischen Investor und FHNW abgeschlossen (voraussichtlich 2029). Der Investor weist die Gesamtfinanzierung nach, reicht das Baugesuch ein und realisiert das Projekt. Die Übergabe der bezugsbereiten Räumlichkeiten an die FHNW und die Inbetriebnahme der Etappe II sind auf das Jahr 2034 geplant.

Kommt innerhalb von zehn Jahren ab Inkrafttreten der Vereinbarung (bis spätestens 2036) kein rechtskräftiger Nutzungsplan zustande, fällt die Gesamtvereinbarung automatisch dahin. In diesem Fall trägt jede Partei ihre bis dahin angefallenen Kosten selbst.

### **3. Beschluss**

- 3.1 Der Regierungsrat nimmt die Gesamtvereinbarung inklusive Verpflichtung zum Abschluss eines Baurechtsvertrags zwischen den Parteien, Stand 8. Januar 2026, zur Kenntnis und stimmt dieser zu.
- 3.2 Der Regierungsrat stimmt der finanziellen Beteiligung an den planerischen Vorleistungen im Umfang von 50 % (voraussichtlich rund 0,5 Mio. Franken) zu. Die Kosten werden nach Vorliegen der Schlussrechnung im Finanzvermögen, Konto Nr. 1084000 / 005 Grundstücke und Gebäude des Staates, auf dem entsprechenden Bilanzwert von GB Olten Nr. 5051 aktiviert.
- 3.3 Das Hochbauamt wird mit der Umsetzung beauftragt.



Yves Derendinger  
Staatsschreiber

### **Verteiler**

Bau- und Justizdepartement  
Hochbauamt (GK)  
Hochbauamt (z.Hd. Parteien und Entscheidungsträger Projekt «Kilometer 0»)  
Amt für Raumplanung  
Departement für Bildung, Kultur und Sport  
Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen  
Finanzdepartement  
Amt für Finanzen  
Kantonale Finanzkontrolle  
Departement des Innern  
Volkswirtschaftsdepartement  
Medien (elektronischer Versand durch STK Kommunikation)